

**ANALISA INVESTASI DAN KEBUTUHAN PERUMAHAN  
DITINJAU DARI MANAJEMEN KEUANGAN  
DI KECAMATAN LAWEYAN KOTA SURAKARTA**

**Tugas Akhir**

untuk memenuhi sebagian persyaratan  
mencapai derajat Sarjana S-1 Teknik Sipil



diajukan oleh :

**Slamed Aryadhi**

NIM : D 100 050 004

NIRM : 05 6 106 03010 50004

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA  
2011**

Created with

## LEMBAR PENGESAHAN

### ANALISA INVESTASI DAN KEBUTUHAN PERUMAHAN DITINJAU DARI MANAJEMEN KEUANGAN DI KECAMATAN LAWEYAN KOTA SURAKARTA

#### Tugas Akhir

diajukan dan dipertahankan pada Ujian Pendadaran  
Tugas Akhir dihadapan Dewan Penguji  
Pada tanggal : .....

diajukan oleh :

**SLAMED ARYADHI**

**NIM : D 100 050 004**

**NIRM : 05 6 106 03010 50004**

Susunan Dewan Penguji:

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Ir. H. Muh. Nur Sahid, MM.M.T  
NIP : 1966.0911.1995.02.1.001

Budi Priyanto, S.T., M.T.  
NIK : 736

Anggota

Sugiyatno, ST  
NIK : 650

Tugas Akhir ini diterima sebagai salah satu persyaratan  
Untuk mencapai derajat Sarjana S-1 Teknik Sipil  
Surakarta, .....

Dekan Fakultas Teknik

Ketua Jurusan Teknik Sipil

Ir. Agus Riyanto, M.T  
NIK : 483

Ir. H. Suhendro Trinugroho, M.T  
NIK : 732

Created with

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : SLAMED ARYADHI  
NIM : D 100 050 004  
Fakultas/Jurusan : TEKNIK / TEKNIK SIPIL  
Jenis : SKRIPSI  
Judul : ANALISA INVESTASI DAN KEBUTUHAN  
PERUMAHAN DITINJAU DARI MANAJEMEN  
KEUANGAN DI KECAMATAN LAWEYAN  
KOTA SURAKARTA

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya buat dan serahkan ini, merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali kutipan - kutipan dan ringkasan - ringkasan yang semuanya telah saya jelaskan sumbernya. Apabila dikemudian hari dan atau dapat dibuktikan bahwa skripsi ini hasil jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi apapun dari Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik dan atau gelar dan ijazah yang diberikan oleh Universitas Muhammadiyah Surakarta batal saya terima.

Surakarta, Oktober 2011

Yang membuat pernyataan,

Slamed Aryadhi

Created with

## **PRAKATA**

Assalamu'alaikum Wr Wb.

Alhamdulillah, segala puji syukur dipanjatkan ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga penyusunan Tugas Akhir dapat diselesaikan. Tugas Akhir ini disusun guna melengkapi persyaratan untuk menyelesaikan program studi S-1 pada Fakultas Teknik Jurusan Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Surakarta. Bersama ini penyusun mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan sehingga penyusun dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Kemudian dengan selesainya Tugas Akhir ini penyusun mengucapkan banyak terima kasih kepada :

- 1) Bapak Ir. Agus Riyanto M.T., selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- 2) Bapak Ir. H. Suhendro Trinugroho, M.T., selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- 3) Bapak Ir. H. M. Nur Sahid, M.M., M.T., selaku Pembimbing Utama sekaligus sebagai Ketua Dewan Penguji, yang telah memberikan dorongan, arahan serta bimbingan.
- 4) Bapak Budi Priyanto, S.T., M.T., selaku Pembimbing Pendamping sekaligus sebagai Sekretaris Dewan Penguji, yang telah memberikan dorongan, arahan serta bimbingan dan nasehatnya.
- 5) Bapak Sugiyatno, S.T., selaku Anggota Dewan Penguji, yang telah memberikan dorongan, arahan serta bimbingan.
- 6) Bapak, Ibu, dan keluarga besarku tercinta yang selalu memberikan dorongan baik material maupun spiritual. Terima kasih atas do'a dan kasih sayang yang telah diberikan selama ini, semoga Allah S.W.T. membalas kebaikan kalian dan selalu menjaga dalam setiap langkah dan desah nafas.
- 7) Semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan laporan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan Laporan Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna, karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan dan semoga laporan ini bermanfaat bagi kita semua. Amiin.  
Wassalamu'alaikum Wr Wb.

Surakarta, Oktober 2011

Penyusun

Created with



## DAFTAR TABEL

Tabel V.1 Data hasil survey
Tabel V.II Rincian pembangunan rumah
Tabel V.III Persiapan
Tabel V.IV Biaya pelaksanaan
Tabel V.V Biaya fasilitas umum
Tabel V.VI Biaya konstruksi rumah
Tabel V.VII Biaya operasional
Tabel V.VIII Harga jual bangunan
Tabel V. IX Total harga jual seluruh unit
Tabel V. X Aliran kas masuk tetap
Tabel V. XI Penggunaan tanah perumahan
Tabel V. XII Harga jual tanah
Tabel V. XIII Prediksi bunga per bulan
Tabel V. XIV Rencana aliran kas
Tabel V. XV Nilai sekarang (lumpsum)
Tabel V. XVI Aliran kas dengan jumlah tidak tetap
Tabel V. XVII Pengembalian atas investasi
Tabel V. XVIII Cash In
Tabel V. XIX Cash Out
Tabel V. XX diskonto $i = 16\%$
Tabel V. XXI Perhitungan kemungkinan dari tingkat arus kas yang diharapkan

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2 -1 Sumber data pengkajian aspek pasar

Gambar 3 -1 Sistematika aspek teknis

Gambar 4 -1 Sistematika analisis kelayakan proyek

Gambar IV.1 Diagram alir kerangka pikir

Gambar V.1 Peta Lokasi

Gambar V.2 Siteplane

Created with

# ANALISA INVESTASI DAN KEBUTUHAN PERUMAHAN DITINJAU DARI MANAJEMEN KEUANGAN DI KECAMATAN LAWEYAN KOTA SURAKARTA

## ABSTRAKSI

Kebutuhan akan rumah penduduk di Solo khususnya di Kecamatan Laweyan terbilang tinggi, untuk itu perlu ada penanganan khusus untuk memenuhi kebutuhan akan rumah agar tercipta lingkungan yang tertib dan terhindar dari adanya permukiman kumuh. Dari data hunian liar tak berijin (tak bersertifikat) se-kecamatan Laweyan tahun 2009, diperoleh hasil yaitu 5 kelurahan dari 11 kelurahan yang ada di kecamatan Laweyan Kota Surakarta masih terdapat hunian-hunian liar yang tidak berijin. Dengan kondisi seperti itu, maka diperlukan solusi untuk mengatasi masalah tersebut. Bisnis perumahan merupakan usaha yang dilakukan oleh pengembang dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan atas investasi yang ditanamkan.

Proyek investasi umumnya memerlukan dana yang cukup besar dan mempengaruhi perusahaan dalam jangka waktu yang cukup panjang, karena itu perlu dilakukan studi kelayakan yang berhati-hati agar jangan sampai proyek tersebut setelah terlanjur menginvestasikan dana yang sangat besar, ternyata proyek tersebut tidak menguntungkan. Sebelum dilaksanakan proyek tersebut perlu dilakukan suatu analisa kelayakan untuk mengetahui tingkat kelayakan dan analisa investasi untuk memperoleh keuntungan, sehingga dapat diketahui tingkat kelayakan dari investasi tersebut. Untuk pengambilan keputusan tentang layak tidaknya suatu investasi, perlu diadakan tentang kelayakan investasi yang meliputi aspek pasar, aspek teknis, aspek sosial ekonomi, aspek hukum, dan aspek lingkungan.

Dari hasil perhitungan diperoleh periode pengembalian aliran kas rata-rata adalah 21 bulan 21 hari dan periode pengembalian aliran kas tidak tetap selama 19 bulan 14 hari., umur investasi 24 bulan, jadi investasi layak. Pengembalian atas investasi (ROI) sebelum pajak sebesar 4,62% per bulan atau 55,47 per tahun dan pengembalian atas investasi sesudah pajak sebesar 4,17% per bulan atau 50% per tahun. *Net Present Value* Rp 830.452.998,85;  $NPV < 0$  (proyek layak). Pada arus pengembalian (IRR) sebesar 23,707%;  $23,707\% > 14\%$  (proyek layak). *Benefit cost ratio* 1,0937 > 1 (investasi proyek layak). *Break event point* tercapai pada saat bangunan terjual seluas 7797,15 m<sup>2</sup> sedangkan luas bangunan yang tersedia 9377,5 m<sup>2</sup> (investasi layak). Dapat diambil kesimpulan berdasarkan hasil di atas bahwa proyek investasi perumahan ini layak secara finansial.

**Kata kunci** : investasi, analisa kelayakan, PP, ROI, NPV, IRR, BCR, BEP.



# INVEST ANALYSIS AND HOUSING NEEDS VIEWED FROM FINANCIAL MANAGEMENT OF LAWEYAN SURAKARTA CITY

## ABSTRACT

Housing needs in Solo city, especially in Laweyan Sub-district still in high ratio, therefore, it is need a specific management to fulfill about housing need in order to create the orderly environment and avoid from dirty housing. Wild dwelling (uncertified) data, shown that there are 5 villages from 11 villages in Laweyan Surakarta city still existing about wild dwelling and uncertified. By this condition, it needs some solutions to solve this problem. Housing business are the efforts of developers in order to gain the profit or planted invests.

Invest project generally needs the of large enough expenses and influences the firms in long term enough period, therefore, it needs to conducts proper test carefully in order to make sure that the project wouldn't be failure, while, the firm had been invest the large enough of funds. Before do the project, it needs to perform proper analysis to know about level of proper from invest. To make a decision about proper or improper of invests it needs the invest proper includes all aspects as market, techniques, social economic, law and environment aspects.

Statistical results shown that return period of average cash flow is 21 months 21 days and return period of unstable cash flow for 19 months 14 days, age of invest 24 months, therefore, invest is proper. Return of invest (ROI) before taxation as 4,62% per month or 55,47 per year and return on invest after taxation as 4,17% per month or 50% per year. Net Present Value Rp 830.452.998, 85. NPV<0 (proper project) in return cash (IRR) as 23,707%, 23,707%>14% (proper project). Benefit cost ratio 1,0937>1 (proper project invest). Break event point achieved when the building sold for 7797,15 m<sup>2</sup> in large, while, the available building large is 9377,5 m<sup>2</sup> (proper invest). It can be concluded based on the results above, hat this housing invest project is proper financially.

**Keywords:** invest, proper study, PP, ROI, NPU, IRR, BCR, BEP analysis.



Karya ini kupersembahkan untuk :

- Allah S.W.T. yang telah meridhokan karya ini untukku.
- Bapakku YTC, Ibuku sayang, mbak2ku: mbak ikah, mbak yuni, 3 jaqan kecil: fahmi, a bid, bima dan semua keluargaku yang telah memotivasiku untuk terus berpikiran untuk jadi orang yang kalian harapkan.
- Dosen-dosen pembimbing TA, serta Bapak-bapak dan Ibu-ibu dosen Teknik Sipil UMS.
- Untuk para sahabat slama di Solo dan nantinya.., didia, mukti, franky partner on TA, & semuanya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.....
- Teman-teman ( Si Romo) sipil '05 yang telah membantu dalam penyelesaian karyaku ini..

#### Special thanks to:

- ✓ Allah S.W.T. terima kasih atas semua karunia-Mu yang tak terbatas.
- ✓ Muhammad S.A.W yang telah memimpin kehidupanku.
- ✓ Ibu dan Bapak ( you're my Spirit) terimakasih atas do'a dan supportnya semoga Allah S.W.T. memberikan yang terbaik dari apa yang telah diberikan Ibu, Bapak kepadaku dan semoga aku bisa mewujudkan harapan2 kalian selama ini.
- ✓ ibu dari anak2ku kelak ( ..... ) < 3.
- ✓ Cah2 Dizzy Castle: Ovi, alm Wiens, Uti, Both, Go2n, Ito, Faried, Oks, Jabrix, Ashuri, Komenk, Doy, dll semoga kita semua sukses ( '' , ....Amien....!
- ✓ Para alumnus kost ''Ratna'' yang telah memberi kenangan indah di Solo.
- ✓ Temen-temenku yang tlah membantu dalam penyelesaian laporan TA ini:
  - Franky, Huda, Reni, Isnak, Krisna, Ari, Ridwan, Tongek, Phipit, Cimli, Jono dll'',  
*thanks for everythink, sharing, referensi buku, ilmu, kalianlah yang memacu semangatkku untuk terus maju.*

Created with



**nitro** PDF

**professional**

download the free trial online at [nitropdf.com/professional](http://nitropdf.com/professional)

## Motto

".....Alloh akan meninggikan orang-orang yang berilmu dan beriman sampai beberapa derajat."

(Q.S. Al-Mujadilah : 11)

" Rasa syukur atas kelimpahan yang telah engkau terima adalah jaminan terbaik bahwa kelimpahan itu akan terus berlangsung"

( Nabi Muhammad SAW)

" K etika Anda mencapai tahap syukur yang tertinggi, setiap pikiran yang Anda pikir, setiap kata yang Anda ucapkan, dan setiap tindakan yang anda lakukan muncul dari kebaikan yang murni."

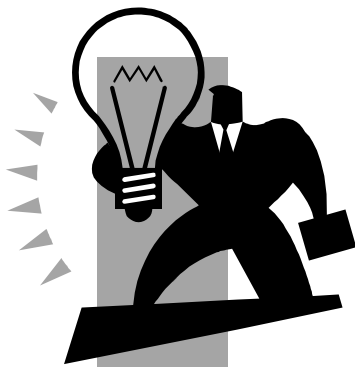
(the Secret)

" Orang akan menjadi apa yang dia pikirkan"

"Thought become thing"

" Perasaan Anda adalah dewa Anda"

"Setiap saat dalam hidup Anda adalah saat penciptaan tiada henti dan Semesta ini berkelimpahan tiada batas. Tinggal ajukan suatu permohonan yang cukup jelas, dan segala sesuatu yang Anda dambakan niscaya akan datang kepada Anda."



Created with



nitroPDF<sup>®</sup>

professional

download the free trial online at [nitropdf.com/professional](http://nitropdf.com/professional)

download the free trial online at [nitropdf.com/professional](http://nitropdf.com/professional)